

Übertragungsverbot bei illegalen Gebäuden

Bewusst oder nur aufgrund von Nachlässigkeiten gibt es zahlreiche Grundstücke mit Gebäuden, die überhaupt nicht oder mindestens nicht in der vorhandenen Nutzungsart errichtet wurden. Es gibt genehmigte Garagen, die als Wohnraum benutzt werden oder auch Balkone, aus denen ohne Genehmigung der Nutzungsänderung Wintergärten gemacht wurden. In der Vergangenheit wurde selten überprüft, ob ein Gebäude genau so wie in der Baugenehmigung beantragt, errichtet wurde. Ein Ferienhäuschen direkt am Strand war immer willkommen. Und wenn man ein Grundstück mit baurechtswidriger Bebauung verkaufen wollte, dann gab es eine einfache Lösung: im Kaufvertrag wurde nur das Grundstück erwähnt. Sollte eine Wohnung mit „Wintergarten“ verkauft werden, dann wurde die geringere Quadratmeterzahl genannt.

Diese Praxis ist nicht mehr möglich! Nach Art. 23 § 1 G. 4014/2011 ist die Übertragung eines Grundstücks sowie die Bestellung eines dinglichen Rechts an einem Grundstück unwirksam, wenn auf dem Grundstück ein Gebäude ohne Baugenehmigung gebaut wurde oder unter Abweichung von der genehmigten Nutzungsart genutzt wird. Das Verbot gilt auch für die Einbringung eines Grundstücks in eine Gesellschaft. Für eine wirksame Übertragung ist nunmehr u.a. eine eidesstattliche Versicherung des Übertragenden sowie eines Ingenieurs erforderlich, wonach sämtliche Gebäude auf dem Grundstück gesetzmäßig errichtet bzw. benutzt werden. Ausnahmen von diesem Verbot sind im Gesetz vorgesehen. Möglich ist (noch) die Übertragung von Todes wegen.

Deshalb hatten Eigentümer vom September 2011 bis zum 31.03.2012 die Möglichkeit, solche Gebäude/Nutzungen vorläufig legalisieren zu lassen. Eine endgültige Legalisierung ist aus verfassungsrechtlichen Gründen nicht möglich. Das Gesetz sah die vorläufige Legalisierung für 30 Jahre vor und gleichzeitig die Möglichkeit, die Baupläne binnen der nächsten 10 Jahre zu überarbeiten, so dass in vielen Fällen eine endgültige Legalisierung möglich wurde.

Die Möglichkeit der Legalisierung von Schwarzbauten besteht derzeit nicht mehr. Es bleibt abzuwarten, ob eine weitere Verlängerung / Neuauflage der Regelung erfolgt, denn die Legalisierungsmöglichkeit bestand letztlich nur ca. ein halbes Jahr lang und war mit erheblichen Kosten verbunden.

Dr. Irini Ahouzaridi